

MODIFICA DELLA LEGGE REGIONALE 8 AGOSTO 2001, N. 24 (DISCIPLINA GENERALE DELL'INTERVENTO PUBBLICO NEL SETTORE ABITATIVO)

RELAZIONE

Il presente progetto di legge è finalizzato a modificare la legge regionale 8 agosto 2001, n. 24, recante rubricata "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" introducendo 7 modifiche alla legge di riferimento.

L'art. 1 inserisce una nuova modalità probatoria del requisito dell'impossidenza per i cittadini di nazionalità non italiana da individuarsi mediante la produzione di certificati o attestazioni rilasciati dalla competente autorità dello Stato estero legalizzati dalle autorità italiane. Sotto il profilo dei controlli e della documentazione, il progetto di legge, ben lungi dall'essere riconducibile ad un intento discriminatorio, mira a stabilire il principio per cui una dichiarazione sostitutiva relativa a situazioni esistenti fuori dall'Italia e proveniente da un cittadino dell'Unione o extracomunitario, se diretta ad una PA italiana, potrà essere ammessa solo se quest'ultima disponga, direttamente o indirettamente (cioè con l'apporto prestabilito dell'Autorità estera del luogo interessato), di mezzi di controllo adeguati, corrispondenti a quelli di cui dispone rispetto alla dichiarazione resa in Italia dal cittadino italiano.

Nella stessa disposizione viene fissata a cinque anni di residenza o di attività lavorativa del richiedente il requisito temporale per poter accedere al bando ed esclude dall'accesso all'edilizia popolare chiunque abbia riportato una condanna per reati gravi, debitamente elencati all'interni dell'articolo.

Gli articoli 5 e 6 riguardano l'introduzione di una quota degli alloggi abitativi da destinarsi a ben specifiche categorie di lavoratori e di fasce di popolazione: tale scelta è giustificata dalla necessità di trovare risposta abitativa tali figure che soffrono la crisi abitativa.

In particolare, l'art. 5 teso ad introdurre un nuovo articolo, dopo l'articolo 28 della vigente legge regionale, tramite il quale viene introdotto un meccanismo che consente di riservare una parte degli alloggi di edilizia residenziale pubblica da destinare al personale delle Forze dell'ordine al fine di aumentare il presidio delle aree limitrofe, contrastare il rischio degrado che proviene dalle occupazioni abusive, garantire una permanente presenza di Poliziotti, Carabinieri, etc., quale deterrente per qualsivoglia azione criminale. A tal fine il nuovo articolo stabilisce una riserva del 10 per cento degli alloggi da assegnare annualmente a favore delle forze dell'ordine in servizio in Emilia-Romagna, sulla base di uno specifico bando e della conseguente graduatoria approvati dalla prefettura territorialmente competente. Gli alloggi che non dovessero venire così assegnati, trascorsi sei mesi dal bando, tornerebbero nella disponibilità ordinaria.

L'articolo 6 si dà l'obiettivo di destinare una quota degli alloggi a giovani coppie con prole e alla categoria dei padri separati: tale norma è finalizzata ad aiutare e facilitare quella specifica categoria di soggetti all'accesso alla casa e dare una risposta abitativa ai destinatari. In particolare, la proposta di legge introduce una disposizione di favore nei confronti dei coniugi separati o divorziati, i quali, seppur titolari di case di proprietà, non

possono usufruirne in quanto assegnate dalla legge all'altro coniuge, il che determina spesso una situazione di forte difficoltà economica e abitativa

Gli articoli 7, 2 e sono stati inseriti con il precipuo scopo di non rendere l'immobile pubblico un bene di proprietà del privato affidatario

L'art. 7 disciplina i casi di morosità, prevedendo i casi di risoluzione contrattuale in caso di mancato pagamento del canone nonché le clausole di salvaguardia (disoccupazione o grave malattia dell'assegnatario) ed eventuale operazione deputate a sanare le morosità assunte.

L'articolo 2, con l'integrazione del comma "3bis" all'interno dell'articolo 25 della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24, da un lato si salvaguarda l'autonomia che la legge riserva ai singoli comuni nell'individuazione dei criteri di priorità per l'assegnazione dell'alloggio di edilizia popolare, fermi restando i requisiti di accesso fissati dalla deliberazione assembleare di cui dall'articolo 15 della medesima legge; dall'altro consente di rispettare l'ordinanza N. R.G. 760/ 2021 emessa dal tribunale di Ferrara circa l'applicazione del cosiddetto criterio della residenzialità storica.

Il Tribunale di Ferrara, infatti, pur riconoscendo il diritto del Comune di Ferrara di prevedere, nell'ambito dell'autonomia ad esso riconosciuta dalla legge regionale, la valorizzazione della residenza storica quale criterio premiale nell'assegnazione dell'alloggio di edilizia popolare, contestava il fatto che all'interno del regolamento approvato dal Consiglio Comunale, non fosse previsto alcun tetto massimo alla valorizzazione di tale criterio, al contrario di quanto avveniva per altri criteri, consentendo in via del tutto astratta che essa fosse sufficiente, indipendentemente da altri fattori, a determinare l'attribuzione dell'alloggio.

L'introduzione del comma 3bis andrebbe a sanare la situazione evidenziata dal Tribunale di Ferrara, introducendo due contrappesi rispetto all'utilizzo del criterio della residenzialità storica. Il primo prevede che alla valorizzazione di detto criterio venga posto un tetto massimo, il secondo che il punteggio massimo attribuibile a questa premialità non possa superare la sommatoria dei tetti massimi previsti per tutti gli altri criteri di valorizzati. Con ciò verrebbe scongiurata la possibilità, anche solo teorica, che una residenza prolungata sul territorio comunale divenga, di per sé, sufficiente a prevalere su tutti gli altri criteri che possono concorrere a determinare l'assegnazione dell'alloggio.

All'art.3 viene istituita la Carta regionale dell'assegnatario degli alloggi Erp Analogo ragionamento è sotteso all'introduzione di una carta dell'inquilino e la possibilità di una risoluzione contrattuale con il beneficiario dell'alloggio in caso di morosità, mentre l'art. 6 abroga l'art. 25 comma 9 lett. E della legge regionale 8 agosto 2001 n.24 per coerenza del complessivo quadro normativo.

L'art. 8 prevede l'istituzione di un fondo per assunzione e formazione degli agenti accertatori per verificare le violazioni amministrazione

L'art.4, anche alla luce degli ultimi eventi atmosferici e/o calamitosi che hanno colpito la nostra regione, al fine di dare una pronta risposta all'eventuale problematica abitativa dei soggetti coinvolti nei predetti eventi, prevede ai fini della graduatoria di cui all'articolo 24 comma 1) l'attribuzione di un punteggio aggiuntivo per i partecipanti al bando che dimostrino di aver perso la propria abitazione principale o che sia divenuta inutilizzabile

ai fini abitativi, a seguito di eventi che hanno comportato la proclamazione dello stato di emergenza nazionale o regionale.

L'art. 9 è la norma finanziaria.

L'art. 10 stabilisce l'entrata in vigore

Art. 1

(Modifica dell'articolo 15 della legge regionale n. 24 del 2001)

1. All'articolo 15 comma 1 della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 sono apportate le seguenti modifiche

a) Le lettere b) e c) sono così modificate:

“b) la residenza anagrafica o attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nell'ambito territoriale regionale da almeno 5 anni;

c) i limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili. Per i cittadini di nazionalità non italiana, regolarmente soggiornanti in Italia, il requisito dell'impossidenza è documentato ai sensi dell'articolo 2 del D.P.R. 31 agosto 1999, n. 394, e dell'articolo 3, comma 4, del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 L'omessa dichiarazione della titolarità di tali diritti è sanzionabile ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000;”

b) Dopo la lettera e) sono aggiunte le seguenti lettere:

“f) non avere riportato, negli ultimi dieci anni dalla data di pubblicazione del bando, a seguito di sentenza passata in giudicato ovvero di patteggiamento ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, condanna per delitti non colposi per i quali la legge prevede la pena detentiva non inferiore nel massimo edittale a due anni;

g) non avere riportato, negli ultimi cinque anni dalla data di pubblicazione del bando, a seguito di sentenza passata in giudicato ovvero di patteggiamento ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, condanna per i reati di vilipendio di cui agli articoli 290, 291 e 292 del codice penale, nonché per i reati di gioco d'azzardo, detenzione e/o porto abusivo di armi e spaccio di stupefacenti;”.

Art. 2

(Modifiche all'articolo 25 della legge regionale n. 24 del 2001)

1. All'articolo 25 della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24, sono apportate le seguenti modifiche:

a) Dopo il comma 3 è integrato il seguente comma:

“3bis) Nel caso in cui i Comuni, ai sensi del comma 3, lettera b), del presente articolo, intendano nella loro autonomia valorizzare quale criterio di priorità per l'assegnazione dell'alloggio la cosiddetta residenza storica, ovvero

l'anzianità di residenza all'interno del territorio comunale, il punteggio massimo ad esso attribuibile non può superare la sommatoria dei valori massimi attribuibili per tutti gli altri criteri valorizzati).”

b) Al comma 9, la lettera e) è abrogata.

Art. 3

(Inserimento dell'articolo 25 bis nella legge regionale n. 24 del 2001)

1. Dopo l'articolo 25 della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24, è inserito il seguente articolo:

“Articolo 25 bis
(Carta regionale dell'assegnatario di alloggi erp)

1. È istituita la Carta regionale dell'assegnatario di alloggi erp nella quale sono indicate le violazioni suddivise per gravità con indicazione della sanzione economica e accessoria della decurtazione di punteggi. Ogni 2 anni senza violazioni si recuperano 2 punti se persi; se non persi, ogni 2 anni si acquistano due punti per arrivare sino ad un massimo di 40 punti.

2. La Carta regionale di cui al comma 1 è contenuta all'allegato A della presente legge

Art. 4

1. Dopo l'articolo 25 bis della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24, è inserito il seguente articolo:

“Articolo 25 ter
(previsione speciale di punteggio aggiuntivo)

1. Ai fini della graduatoria di cui all'articolo 24 comma 1) si prevede l'attribuzione di ulteriore punteggio pari a non più del 10% del punteggio massimo assegnato ai partecipanti al bando che dimostrino di aver perso la propria abitazione principale o che sia divenuta inutilizzabile ai fini abitativi, a seguito di eventi che hanno comportato la proclamazione dello stato di emergenza nazionale o regionale.”

Art. 5

(Inserimento dell'articolo 28 bis nella legge regionale n. 24 del 2001)

1. Dopo l'articolo 28 della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo) è inserito il seguente articolo:

“Articolo 28 bis
(Riserva di alloggi a favore delle forze dell’ordine)

1. È stabilita una riserva del 10 per cento degli alloggi da assegnare annualmente a favore delle forze dell’ordine in servizio in Emilia-Romagna, sulla base di uno specifico bando e della conseguente graduatoria approvati dalla prefettura territorialmente competente.

2. Agli appartenenti alle forze dell’ordine di cui al comma 1, alla presentazione della domanda, in sede di verifica dei requisiti, all’atto di assegnazione ed in costanza di rapporto, non si applicano i requisiti di cui all’articolo 15, salvo quanto previsto dal comma 1, lettera d); il requisito di cui all’articolo 15, comma 2, lettera c), non si applica anche agli altri componenti del nucleo familiare.

3. Per gli assegnatari appartenenti alle forze dell’ordine di cui al comma 1:

a) si applica il canone previsto dall’articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 “Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo” e successive modificazioni;

b) costituisce causa di decadenza il venir meno del loro servizio in Emilia-Romagna.

4. Gli assegnatari di cui al comma 3 non perdono il diritto all’abitazione con la cessazione dal servizio per pensionamento, per infermità o per decesso purché sussistano i requisiti di cui all’articolo 15.

5. Qualora gli alloggi non siano assegnati entro sei mesi dall’approvazione della graduatoria di cui al comma 1, gli stessi tornano nella disponibilità ordinaria del comune o dell’ACER.”.

Art. 6

(Inserimento dell’articolo 28 ter nella legge regionale n. 24 del 2001)

1. Dopo l’articolo 28 bis della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24, è inserito il seguente articolo:

“Articolo 28 ter
(Riserva di alloggi a favore di altre categorie)

1. Sono stabilite inoltre le seguenti riserve:

a) cinque per cento degli alloggi per persone di età inferiore a 35 anni;

b) cinque per cento degli alloggi a coppie sposate da non oltre 3 anni con priorità alle coppie con figli di età inferiore ai 4 anni e a parità di priorità preferenza per i nuclei familiari con maggior numero di figli;

c) due per cento di alloggi per coniugi separati con assegnazione della abitazione coniugale all'altro coniuge.

2. Ai soggetti beneficiari di cui al comma 1, si applica il comma 3 dell'articolo 28 bis, salvo l'applicazione del requisito di cui all'articolo 15, comma 1 lettera e), per i soggetti di cui al comma 1 lett. c). Per questi ultimi assegnatari il rientro nella disponibilità dell'immobile assegnato all'altro coniuge comporta la decadenza dall'assegnazione.”.

Art. 7

(Sostituzione dell'articolo 32 della legge regionale n. 24 del 2001)

1. L'articolo 32 della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24, è sostituito dal seguente:

“Articolo 32 (Morosità)

1. Ai fini della presente legge sono considerati morosi gli assegnatari che si rendano inadempienti nel pagamento del canone di locazione.

2. La morosità superiore a tre mesi nel pagamento del canone di locazione è causa di risoluzione del contratto, con conseguente decadenza dall'assegnazione pronunciata dal gestore.

3. La morosità superiore a tre mesi può essere tuttavia sanata, secondo le modalità ed i termini rimessi ad un apposito regolamento approvato dal gestore. Il mancato rispetto del piano di rientro della morosità, produce l'immediata decadenza dell'assegnazione, pronunciata dal gestore.

4. Non è causa di risoluzione del contratto la morosità se dovuta a stato di disoccupazione o grave malattia dell'assegnatario, qualora ne siano derivate l'impossibilità o la grave difficoltà, accertata dal gestore, di effettuare il regolare pagamento del canone di locazione.

5. Tale impossibilità o grave difficoltà non può, comunque, valere per più di 12 mesi. In ogni caso è dovuta dagli assegnatari morosi un'indennità di mora per i canoni non corrisposti pari al tasso legale vigente.

6. Sono equiparati a tutti gli effetti coloro i quali non pagano quote relative ai servizi accessori pari a tre mensilità di canone.”.

Art. 8

(Modifica dell'articolo 41 della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24)

1. All'articolo 41 della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24, è inserito il seguente comma:

“5-bis. Le ACER provvedono alla formazione degli agenti accertatori delle violazioni di cui alla presente legge. Le ACER garantiscono la permanente attività di almeno 1 agente accertatore ogni 300 alloggi assegnati.

5-ter. La regione Emilia-Romagna per le finalità di cui al comma 5-bis costituisce un fondo la cui dotazione iniziale è di € 5.000.000 di euro. Il predetto fondo verrà annualmente integrato con i proventi delle sanzioni amministrative di cui all'art. 25 bis.”.

Art. 9

(Norma finanziaria)

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge quantificati in € 5.000.000 si fa fronte mediante fondi a tale scopo accantonati nell'ambito del fondo speciale di cui alla Missione 20: Fondi e accantonamenti - Programma 3: Altri fondi - Titolo 1: Spese correnti, “Fondo speciale per oneri derivanti da provvedimenti legislativi” del bilancio autonomo 2025-2027 dell'Assemblea legislativa. Si autorizzano le La Giunta Regionale è autorizzata a provvedere con proprio atto alle variazioni di bilancio che si rendessero necessarie.

2. Per gli esercizi successivi, la Regione provvede al finanziamento degli interventi di cui alla presente legge ai sensi di quanto previsto dalla legge regionale 15 novembre 2001, n. 40 (Ordinamento contabile della Regione Emilia-Romagna, abrogazione delle L.R. 6 luglio 1977, n. 31 e 27 marzo 1972, n. 4), e in particolare dall'articolo 68, nonché dal Decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42), e in particolare dall'articolo 67.

Art. 10

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna (BURERT).